قانون رقم (7) لسنة 2008
بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة

– بعد الاطلاع على الدستور .

– وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له ،

– وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 1960 بقانون تنظيم إدارة الفتوى والتشريع لحكومة الكويت والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم 15 لسنة 1960 بإصدار قانون الشركات التجارية والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (30) لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة ، والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (37) لسنة 1964 في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (18) لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام المعدل بالقانون رقم (78) لسنة 1986م ،

– وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له ،

– وعلى المرسوم بالقانون رقم (68) لسنة 1980 بإصدار قانون التجارة والقوانين المعدلة له ،

– وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (94) لسنة 1983 بإنشاء الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية ،

– وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (11) لسنة 1995 بشأن التحكيم القضائي في المواد المدنية التجارية والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (56) لسنة 1996 في شأن إصدار قانون الصناعة ،

– وعلى المرسوم بقانون رقم (64) لسنة 1999 في شأن حقوق الملكية الفكرية والقوانين المعدلة له ،

– وعلى القانون رقم (8) لسنة 2001 في شأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت ،

– وعلى القانون رقم (5) لسنة 2003 بالموافقة على الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين مجلس التعاون ،

– وعلى القانون رقم (5) لسنة 2005 بشأن بلدية الكويت ،

– وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

المادة الأولى

يستبدل بنص المادتين (15 ، 16) من المرسوم بالقانون رقم 15 لسنة 1980 المشار إليه النصان التاليان :-

مادة (15) :

« يجوز بقرار من مجلس الوزراء تخصيص أملاك الدولة العقارية للهيئات الدبلوماسية العربية والأجنبية بشرط المعاملة بالمثل ، وكذلك للمنظمات الدولية والإقليمية بدولة الكويت ، وذلك بغير طريق المزاد العلني ووفقا للقواعد التي يقررها المجلس بناء على عرض وزير المالية .

كما يجوز بقرار من مجلس الوزراء بيع أو تأجير أملاك الدولة الخاصة المنقولة بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقررها المجلس بناء على اقتراح الوزير المختص ، بشرط ألا تزيد قيمتها عن 50 ألف دينار كويتي » .

مادة (16) :

« يجوز بقرار مسبب من مجلس الوزراء التصرف دون مقابل في أملاك الدولة الخاصة المنقولة إذا كانت لا تزيد قيمتها على خمسين ألف دينار كويتي .

ويجوز للوزير المختص إهداء الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات إلى الهيئات والمعاهد العلمية والحكومات والأفراد » .

المادة الثانية

تضاف إلى المادة 17 من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 المشار إليه فقرتان جديدتان نصهما كالآتي :-

« ويسري حكم الفقرة السابقة على المشروعات المقررة بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية » .

« وفي جميع الأحوال لا يجوز مبادلة أملاك الدولة بأملاك الغير » .

المادة الثالثة

تؤول إلى الدولة وتصبح من أملاكها دون أي تعويض أو مقابل – ما لم يكن منصوصاً في العقد على خلاف ذلك – جميع المشروعات والمنشآت التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل

الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه بموجب عقد معها أو بترخيص منها ، وذلك من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو الترخيص أو أي تجديد تم على أي منهما ، أو من تاريخ فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

ولا يجوز ، بعد العمل بهذا القانون ، إجراء أي تعديلات على عقود أو تراخيص هذه المشروعات أو تمديدها أو تجديدها ، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك .

ويكون طرح إدارة هذه المشروعات وفقاً لأحكام هذا القانون .

المادة الرابعة

لا يجوز لأي جهة عامة ولا للشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون التعاقد مع أي مستثمر لمشروعات تقام على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة ، أو وفقا لأي نظام آخر مشابه إلا بعد عرض المشروع على اللجنة العليا وإجازتها للمشروع من جميع النواحي الفنية والمالية والبيئية وغير ذلك من الأمور التي تقررها اللجنة وصدور قرار منها بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار ، والإعلان عنه قبل شهرين على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المشروع وذلك بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على أن يتضمن الإعلان موجزاً للمشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته بما يتفق وأحكام هذا القانون ، ويجب بعد ذلك أن يطرح المشروع في مزايدة عامة أو بالمنافسة بحسب الأحوال ، وألا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوماً اعتباراً من تاريخ طرح المشروع .

وكل ذلك بما يتفق وأحكام هذا القانون .

المادة الخامسة

إذا كانت التكلفة الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الذي وافقت اللجنة العليا على طرحه للاستثمار وفقا لأحكام المادة الرابعة من هذا القانون تزيد على ستين مليون دينار كويتي بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الانتفاع بها - أيهما أقل - والتي يجب أن يكلف بتقديرها مكتبان على الأقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، كلفت اللجنة أي جهة حكومية بأن تتولى القيام بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة لهذا المشروع بدلا من طرحه في مزايدة عامة أو بالمنافسة ، على أن توزع أسهمها على النحو التالي :

أ- أربعون في المائة (40 ٪) من الأسهم تطرحها بمزايدة علنية الجهة الحكومية المكلفة بتأسيس الشركة بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي توافق اللجنة العليا على مشاركتها في المزايدة .

وترسي المزايدة على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس - إن وجدت .

ب- عشرة في المائة (10 ٪) من الأسهم لصاحب المبادرة المقبولة بتخفيض مقداره خمسون في المائة (50 ٪) من متوسط إجمالي السعر الأعلى للسهم الذي تم به ترسية المزايدة المشار إليها في البند (أ) من هذه المادة فوق قيمة السهم الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس - إن وجدت- وذلك بعد الانتهاء من إجراء هذه المزايدات ، فإن اعتذر صاحب المبادرة المقبولة عن المساهمة بهذه النسبة أو بجزء منها لأي سبب من الأسباب ، أو لم تكن هناك مبادرة من أحد ، طرحت النسبة التي لم تحصل فيها مساهمة للمزايدة وفقاً لأحكام البند السابق .

ج- خمسون في المائة (50 ٪) من الأسهم تطرح للاكتتاب العام للكويتيين تخصص لكل منهم كل بعدد ما اكتتب به ، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة ، خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بين جميع المكتتبين ، أما إذا لم يغط الاكتتاب كامل الأسهم المطروحة فيطرح ما لم يكتتب به بالمزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من هذه المادة .

وفي جميع الأحوال ، يحق للحكومة دائماً أن تخصص للجهات الحكومية ما لا يزيد على عشرين في المائة (20 ٪) من الأسهم تقتطعها بالتساوي من النسب المقررة في البندين (أ و ج) من هذه المادة .

وتحول الزيادة الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالمزاد العلني إلى الاحتياطي العام للدولة .

المادة السادسة

استثناء من أحكام المادتين السابقتين يجوز لمجلس الوزراء ، بناء على اقتراح اللجنة العليا ، أن يصدر قراراً مسبباً بطرح بعض المشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة التي لا تجاوز تكلفتها الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية مائتان وخمسون مليون دينار كويتي (250 مليون د .ك) بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الانتفاع بها ، التي يجب أن يكلف بتقديرها مكتبان على الأقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، للمنافسة بين الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي توافق اللجنة على مشاركتها في المنافسة ، بشرط أن لا يقل رأسمال أي منها عن الحد الأدنى لرأسمال الشركات المسموح بتسجيلها في سوق الكويت للأوراق المالية ، فإن جاوزت التكلفة الإجمالية هذا المبلغ ، أسست للمشروع شركة مساهمة كويتية عامة وفقا لأحكام المادة الخامسة من هذا القانون .

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار إليها في هذه المادة والمادتين السابقتين ثلاثين سنة ، واستثناء من ذلك يجوز بالنسبة للمشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة التي يحددها مجلس الوزراء أن تمتد هذه المدة إلى ما لا يزيد على أربعين سنة .

وفي هذه الحالة يجب أن تحدد مدة سنوات التعاقد مسبقاً في وثائق طرح هذه المشروعات ، وإلا كانت مدة العقد خمساً وعشرين سنة ، ولا يجوز إجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات ، كما لا يجوز تمديدها أو تجديدها .

وعند انقضاء مدة العقد تؤول إلى الدولة ، وتعد من أملاكها دون أي مقابل أو تعويض ، المشروعات والمنشآت المشار إليها في هذه المادة والمادتين السابقتين .

ويقع باطلا بطلاناً مطلقا كل اتفاق على خلاف أحكام هذه المادة ، كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار .

المادة السابعة

لا يجوز لأي جهة من الجهات المشار إليها في المادة الرابعة من هذا القانون أن تخاطب البلدية أو أياً من الجهات الأخرى في الدولة لتخصيص الأراضي والحصول على التراخيص المناسبة لتنفيذ مشروعات البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية ، كما لا يجوز لها أن تتصرف في أملاك الدولة العقارية التي تتمتع فيها بحق الانتفاع سواء بالنزول عن حق الانتفاع بهذه الأملاك أو بمبادلتها أو بأي وجه آخر من أوجه التصرف للغير ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم الحاجة إلى هذه الأملاك إعادتها إلى وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة - كما لا يجوز للبلدية أن تخصص أي أراض لهذه المشروعات بما في ذلك المشروعات التي تتولاها البلدية إلا وفقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 ولأحكام هذا القانون ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم في هذه الأملاك على خلاف أحكام هذا القانون ويبطل كل ما يترتب عليه من آثار .

المادة الثامنة

يستحق مقدم المبادرة التي تقرر قبولها وطرحها للاستثمار وفقاً لأحكام هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة إلى ١٠٪ منها ، ويذكر هذا المبلغ في وثائق المشروع ويدفعه صاحب العطاء الفائز أو الشركة المؤسسة للمشروع ذاته بحسب الأحوال ، وإذا اشترك مقدم المبادرة المقبولة في المشروع الذي تم طرحه وتوافرت في عطائه كافة الشروط المطلوبة ، كانت له الأفضلية بما لا يزيد على خمسة في المائة (5٪) من العطاء الأفضل .

المادة التاسعة

لا يجوز بيع أو تخصيص أي مساحة من أملاك الدولة العقارية لأي مستثمر بغرض إقامة أي مشروع عليها وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه ، مقابل قيام المستثمر بتنفيذ البنية التحتية للمشروع ذاته أو لغيره من المشروعات أو مقابل قيامه بتنفيذ أي عمل آخر مثل استصلاح الأراضي أو تأهيلها بيئياً أو غير ذلك ، وفي جميع الأحوال يجب أن تطرح أعمال البنية التحتية واستصلاح الأراضي أو تأهيلها بيئياً أو غير ذلك من الأعمال في مناقصات عامة وفقا لأحكام القانون رقم 37 لسنة 1964 .

المادة العاشرة

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون لكل من المصطلحات التالية المعنى المبين قرينه :

١- المشروع : هو مشروع لتنفيذ أحد أوجه النشاط التي تستهدفها الدولة ، وذلك من خلال قيام المستثمر بتنفيذ مشروع إنمائي ذي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني على أرض تملكها الدولة واستغلالها لمدة محددة ، وفقاً لأحكام هذا القانون مع دفع مقابل لانتفاعه بهذه الأراضي .

2- المبادرة : هي دراسة متكاملة تقوم على فكرة إبداعية غير مسبوقة يتقدم بها مستثمر إلى اللجنة العليا ، تتضمن تقديم وطرح مخططات لأحد المشروعات المشار إليها في هذا القانون مع دراسة الجدوى الاقتصادية والبيئية والفنية له ، وذلك لاتخاذ الخطوات الإجرائية نحو تقييم فكرة المشروع والدراسة الخاصة به وطرحه للاستثمار وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال بعد صدور قرار من اللجنة العليا بالموافقة على المشروع .

2- الجهة العامة : أي وزارة أو إدارة حكومية أو أي جهة ذات ميزانية ملحقة أو مستقلة تقوم بإبرام عقد مع مستثمر من القطاع الخاص للقيام بمشروع وفق أحكام هذا القانون .

4- اللجنة العليا : اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة وإجازة المشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية ، وطرحها للاستثمار وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون .

5- الجهاز : يعني الجهاز الفني لدراسة المشروعات والمبادرات التي تحال إليه من اللجنة العليا .

6- المستثمر : أي شركة من القطاع الخاص تأسست وفقاً للقانون في دولة الكويت تتعاقد معها إحدى الجهات العامة ، للقيام بأحد المشروعات وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون .

7- العقد : أي اتفاق مكتوب بين الجهة العامة والمستثمر بشأن تنفيذ أحد المشروعات .

المادة الحادية عشرة

تنشأ بمرسوم لجنة تسمى ((اللجنة العليا للمشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية)) وتتولى طرح المشروعات ، للاستثمار وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون - بحسب الأحوال - برئاسة وزير المالية وعضوية كل من :-

- وزير البلدية
- وزير الأشغال العامة
- وزير التجارة والصناعة
- وكيل وزارة الكهرباء والماء
- رئيس الهيئة العامة للبيئة
- رئيس الجهاز الفني
- اثنين من ذوي الخبرة والاختصاص يرشحهما مجلس الوزراء من موظفي الدولة .
- ويدعى إلى الاجتماع ممثل الجهة العامة المختصة بالمشروع المعروض على اللجنة .

وتكون للجنة العليا وجهازها الفني المنصوص عليه في المادة الثانية عشرة من هذا القانون ، اعتمادات مالية خاصة بهما تدرج ضمن ميزانية وزارة المالية ، ولا يكون قرارات اللجنة نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية .

وتختص اللجنة العليا بما يلي :

1- وضع السياسات العامة واعتماد الوثائق التفصيلية المتعلقة بالمشروعات والمبادرات ذات الأهمية الاستراتيجية والتنموية للاقتصاد الوطني .

2- تحويل المشروعات والمبادرات للجهاز الفني التابع للجنة لدراستها وإعداد تقرير عنها يرفع إليها لإصدار قرار بشأنها وفقاً لأحكام هذا القانون .

3- تحديد الجهة العامة المختصة بالمشروع للاشتراك في عمليات طرح المشروع وتوقيع العقد ، ومتابعة تنفيذ المشروع وتشغيله تحت إشرافها والرقابة عليه وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال .

4- منح الموافقة النهائية للجهة العامة المتعاقدة على فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

المادة الثانية عشرة

ينشأ بمرسوم جهاز يسمى ((الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات)) للعمل كجهاز معاون للجنة العليا ويكون له رئيس تحدد درجته بقرار من مجلس الوزراء ، ويشرف على هذا الجهاز وزير المالية .

ويتولى الجهاز ، بالتعاون والتنسيق مع الجهات العامة ، ما يلي :

1- إجراء المسح والدراسات الأولية بهدف تحديد المشاريع التنموية القابلة للطرح وفقاً لهذا القانون وإحالتها إلى اللجنة العليا .

2- دراسة المشروعات والمبادرات ، التي تحال إلى الجهاز من قبل اللجنة العليا وإبداء الرأي فيها ، وتقييم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية الخاصة بهذه المشروعات والمبادرات وتقديم التوصية المناسبة لطرح المشروع للاستثمار وفقاً للمواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال .

3- إعداد دليل إرشادي بشأن المشروعات .

4- تحديد طرق متابعة وتقييم أداء المشروعات التي تتم الموافقة عليها .

5- إعداد نماذج للعقود تتضمن الشروط والأحكام الأساسية الواجب توافرها ، مع تقديمها إلى اللجنة العليا لاعتمادها .

6- إعداد وتقديم تقرير سنوي بشأن مشروعات التنمية للجنة العليا لاعتماده ، تمهيداً لقيام وزير المالية بعرضه على مجلس الوزراء .

7- متابعة تنفيذ العقود والعمل على تذليل عقبات التنفيذ بالتعاون مع الجهة التي يتبعها المشروع .

8- وضع آلية تقديم المبادرات وأسلوب تقييمها وطرحها للاستثمار وفقاً لأحكام هذا القانون .

المادة الثالثة عشرة

لا يجوز التنازل عن العقد كله أو جزء منه للغير أو تغيير الشكل القانوني للمستثمر ، إلا بعد موافقة اللجنة العليا وانتهاء فترة التصميم والتنفيذ ومرور فترة ملائمة تحددها اللجنة العليا على التشغيل لا تقل عن ثلاث سنوات ، ويحل الغير محل المستثمر في جميع الشروط والحقوق والالتزامات الواردة في العقد .

ولا يجوز للمستثمر بيع أو رهن الأرض أو المنشآت أو المباني المقامة عليها ، وما سيؤول منها إلى الدولة في نهاية المشروع ، أو تقرير أي حقوق عينية عليها .

المادة الرابعة عشرة

تنظيم اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس العامة لطرح المشروع والإعلان عنه في وسائل الإعلام المختلفة والمدد الزمنية وفقا لأحكام المادة السادسة من هذا القانون والأسس العامة المتعلقة بحق المستثمر في تحصيل مقابل للخدمات التي يقدمها بموجب عقد المشروع ، سواء كان ذلك من الجهة العامة المتعاقدة أو من الجمهور المستفيد من هذه الخدمات أو من كليهما .

كما تضع اللائحة التنفيذية الأسس الخاصة باستيفاء الجهة العامة المتعاقدة لأي مقابل من المستثمر نظير أي حق تمنحه إياه الجهة العامة المتعاقدة معه أو أصول توفرها له بغرض استخدامها في المشروع .

وينظم العقد على وجه التفصيل جميع الأمور المشار إليها في هذه المادة طوال مدة التعاقد ، بالاضافة إلى ما يتعلق بقيمة خطابات الضمان والتزام المستثمر بالمواصفات المعيارية والفنية في عمليات الانشاء والتشغيل والصيانة .

المادة الخامسة عشرة

تخضع المشروعات وعقودها لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ولأحكام القوانين السارية في دولة الكويت فيما لايتعارض مع أحكام هذا القانون ، وينظم العقد طريقة تسوية ما قد ينشأ من منازعات بشأن تفسيره أو تطبيقه . ويجوز الاتفاق بين الجهة العامة المتعاقدة والمستثمر على تسوية المنازعات بينهما عن طريق التحكيم .

المادة السادسة عشرة

تقوم اللجنة العليا بتكليف الجهة العامة المختصة بطرح إدارة المشروعات التي تؤول إلى الدولة وفقا لأحكام هذا القانون ، قبل سنة من أيلولتها إليها ، في مزايدة عامة يعلن عنها بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على ألا تقل المدة المحددة للحصول على وثائق المشروع وتقديم العطاءات عن تسعين يوماً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية .

ويجب أن يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن آخر ثلاث سنوات .

ولا يجوز أن تزيد مدة التعاقد على إدارة المشروع في العقد الجديد على عشر سنوات ،وقبل سنة من انتهاء العقد يعاد طرح إدارة المشروع وفقا لأحكام الفقرة الأولى من هذه المادة ، و لاتخل أحكام هذه المادة بحق الدولة في أن تقوم بإدارة المشروع بصورة مباشرة .

ويصدرقرار من وزير المالية بالتفاصيل الخاصة بإجراءات المزايدة والترسية ، وتكون الأولوية في الترسية للمستثمر الذي يقدم أعلى عائد للدولة بشرط التزامه بكافة المتطلبات الواردة في قرار وزير المالية ، ويكون للمستثمر الذى انتهى عقده الأفضلية في الترسية إذا اشترك في المزايدة وتساوى عطاؤه مع أفضل عطاء بالنسبة للمشروعات المشار اليها في المادتين الرابعة والخامسة من هذا القانون ، أما بالنسبة للمشروعات المشار إليها في المادة السادسة من هذا القانون ، فيكون للمستثمر الذى انتهى عقده الأفضلية في الترسية إذا اشترك في المزايدة بما لا يزيد على عشرة في المائة (10٪) من العطاء الأفضل .

وفي جميع الأحوال يلتزم المستثمر – عند انتهاء مدة العقد – بإعادة المشروع في حالة جيدة وصالحة للاستثمار .

المادة السابعة عشرة

تخضع جميع عقود المشروعات لرقابة ديوان المحاسبة المسبقة واللاحقة .

المادة الثامنة عشرة

يقدم وزير المالية إلى كل من مجلس الأمة وديوان المحاسبة – خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون – كشفاً تفصيلياً بجميع المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون ، كما يقدم لهما خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية في كل عام كشفاً تفصيلياً بالعقود التي أبرمت وفقاً لأحكام المواد الرابعة والخامسة والسادسة من هذا القانون خلال السنة المالية المنقضية .

وفي جميع الأحوال يجب أن يرفق مع الكشف مخطط يبين به موقع كل مشروع من المشروعات المشار إليها في الفقرة السابعة ومساحة الأراضي المتعاقد عليها وحددها .

وبالنسبة إلى العقود التي أبرمت قبل العمل بهذا القانون ولم تنته مدتها ، وتضمنت بيعاً أو تمليكاً لمساحة من أملاك الدولة العقارية الخاصة بقصد استصلاحها وإعادة بيعها ، على وزير المالية أن يتحقق من تنفيذ كل عقد منها بجميع بنوده وشروطه تنفيذاً كاملاً ، وبصفة خاصة الشروط المتعلقة بإعادة البيع ، واتخاذ جميع الإجراءات القانونية تجاه أي مخالفة لشروط العقد ،وعليه كذلك أن يقدم بعد العمل بهذا القانون تقريراً إلى مجلس الأمة يبين فيه مدى التزام المستثمر بشروط العقد والمخالفات التي ارتكبها إن وجدت والإجراءات التي اتخذتها الدولة إزاءها .

المادة التاسعة عشرة

تقدم الحكومة إلى مجلس الأمة– خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون وبعد ذلك خلال شهر يناير من كل سنة – كشفاً بحالات التعرض أو التعدي على أملاك الدولة ، مع بيان ما اتخذته من إجراءات لإزالة هذا التعرض أو التعدي وفقاً لأحكام المادة (19) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 .

المادة العشرون

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بمرسوم ، بناء على عرض وزير المالية ، خلال ستة أشهر من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية .

المادة الحادية والعشرون

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون .

المادة الثانية والعشرون

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في : 20 محرم 1429هـ

الموافق : 29 [illegible] 2008م

المذكرة الإيضاحية
للقانون رقم 7 لسنة 2008
بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980
في شأن نظام أملاك الدولة

صدر المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة استجابة لما نصت عليه المادة 138 من الدستور أن (يبين القانون الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها والحدود التي يجوز فيها النزول عن شيء من أملاك الدولة) ، وتناول تنظيم هذه الأحكام على نحو يتفق والمصلحة العامة ويتسق مع ظروف البلاد والعرف السائد فيها متضمناً في الباب الأول منه أحكام أملاك الدولة العقارية ، وفي الباب الثاني الأحكام الخاصة بأملاك الدولة المنقولة ، وفي الباب الثالث أحكاماً عامة .

ثم صدر المرسوم بالقانون رقم 8 لسنة 1988 بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 على أثر تعدد وكثرة حالات التعدي على أملاك الدولة التي قصر المرسوم بالقانون الأول عن مواجهتها ، والتي اتخذت صوراً مختلفة وأساليب متباينة وكان لابد من تدارك أوجه النقص في القانون نزولاً على مقتضيات المصلحة العامة وتصونا لأملاك الدولة بإضفاء نوع من الحماية الجزائية في مجال حفظ أملاك الدولة من الاعتداء عليها ، وفرض جزاءات رادعة تنصب على حالات التعرض أو التعدي التي تقع على هذه الأموال ، ومن جهة أخرى تخول الدولة سلطة إزالة أي تعرض أو تعدي يقع على أملاكها بالطرق الإدارية على نفقة المخالف دون أن يكون له حق في التعويض .

ورغم هذه التعديلات فإن القانون بدى قاصراً عن المواجهة الكاملة للعديد من الجوانب المتصلة بنظام أملاك ، الدولة خاصة أن الدولة استجابة للتطورات المعاصرة تشجع على مساهمة القطاع الخاص في المشروعات التنموية التي تقام على أملاك الدولة ، وتعد هذه الأملاك عنصراً من عناصرها ، ولهذا نشأت الحاجة لوضع قواعد عامة وإطار تنظيمي لعمليات المشروعات التنموية والمبادرات التي تقام على أملاك الدولة وخاصة التعاقد وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل أو البناء والتشغيل والتملك والتحويل أو أي نظام آخر مشابه وذلك ، على النحو الذي يكفل تحقيق المصلحة العامة ويؤكد الأهمية الخاصة لمراعاة مبادئ العدالة والشفافية وتكافؤ الفرص أمام المستثمرين من القطاع الخاص خاصة في مجال المشروعات الداعية لتوفير الخدمات العامة والمشروعات ذات الطابع الاستراتيجي وذلك بوضع ضوابط ومعايير محددة لأصحاب المبادرات المقبولة من القطاع الخاص وتتيح لجميع المواطنين فرصة المساهمة في هذه المشروعات وتضمن في الوقت ذاته حماية أملاك الدولة ، ومن ثم عنى هذا القانون بتحديد آلية منضبطة للتعاقد وإنشاء جهاز فني مسئول عن تحقيق التوازن في المعادلة بين مصالح المواطنين في الاستثمار الشريف وبين مصالح الدولة في حفظ أملاكها وتحقيق أهدافها التنموية الكبرى ، لذا تضمن القانون إنشاء لجنة عليا مركزية لمشروعات وحظرت المادة السابعة على أي جهة عامة مخاطبة البلدية أو الجهات الأخرى في الدولة لتخصيص الأراضي والحصول على التراخيص المناسبة لتنفيذ المشروعات المعنية بهذا القانون إلا من خلال اللجنة العليا وبعد موافقتها على المشروع .

كما حظرت على هذه الجهات التصرف في أملاك الدولة العقارية التي تتمتع عليها بحق الانتفاع أو التي تقع تحت مسئوليتها أو أن تتنازل عن حق الانتفاع أو أن تقوم بمبادلة الأملاك أو أي وجه آخر من أوجه التصرف ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم قيام الحاجة إلى هذه الأملاك إعادتها إلى الدولة ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم على هذه الأملاك خلافاً لأحكام هذا القانون .

كما لا يجوز للبلدية تخصيص الأراضي لهذه المشروعات ، بما في ذلك المشروعات التي تتولاها البلدية نفسها ، إلا وفقاً لأحكام هذا القانون ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم في الأملاك على خلاف أحكام هذا القانون ويبطل كل ما يترتب عليه من آثار .

ونصت المادة الثامنة على حق المستثمر ، مقدم المبادرة التي يتقرر قبولها أو طرحها للاستثمار وفقاً لأحكام ، هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة إلى (10٪) إذا لم يحصل على المشروع ويدفعها صاحب العطاء الفائز ، كما يمنح أفضلية بحسب الأحوال بما لا يزيد عن 5٪ من العطاء الأفضل المقدم في المشروع الذي تم طرحه .

وأشارت المادة التاسعة إلى عدم جواز بيع أو تخصيص أي مساحة من أملاك الدولة العقارية لأي مستثمر يتعاقد وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل أو أي نظام آخر مشابه مقابل قيامه بتنفيذ البنية التحتية للمشروع ذاته أو لغيره من المشروعات أو مقابل قيامه بتنفيذ أي عمل آخر مثل استصلاح الأراضي أو غير ذلك ، مع ضرورة أن تطرح أعمال البنية التحتية واس الأرا ضي أو تأهيلها بيئياً في مناقصات عامة طبقاً للقانون رقم 37 لسنة 1964 وتعديلاته .

وتضمنت المادة العاشرة تعريف المصطلحات المستخدمة في هذا القانون .

ونظمت المادة الحادية عشرة تشكيل اللجنة العليا برئاسة وزير المالية وحددت اختصاصاتها بوضع السياسة العامة للمشروعات والمبادرات ذات الأهمية الاستراتيجية والتنموية للاقتصاد الوطني

وتحديد الجهة العامة المختصة بالمشروع والرقابة عليه ومنح الموافقة النهائية لفسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

وحددت المادة الثانية عشرة تشكيل واختصاصات الجهاز الفني المختص بدراسة المشروعات، والذي يعمل معاوناً للجنة العليا ويكون له رئيس تحدد درجته بقرار من مجلس الوزراء .

ونصت المادة الثالثة عشرة على أنه لا يجوز التنازل عن العقد – كله أو جزء منه – أو تغيير الشكل القانوني للمستثمر ، إلا بعد موافقة اللجنة العليا ومرور فترة ملائمة تحددها اللجنة على التشغيل وبما لا يقل عن 3 سنوات ، كما لا يجوز للمستثمر بيع أو رهن الأرض أو المنشآت أو المباني المقامة عليها وما سيؤول منها إلى الدولة في نهاية المشروع أو تقرير حقوق عينية عليه . وما عدا ذلك يجوز للمستثمر اتخاذ إجراءات الائتمان بما فيها رهن المبالغ المستحقة له مقابل الخدمات التي يقدمها بموجب عقد الاستثمار أو مقابل الدخل المستحق له الناتج عن الاستثمار .

التنمية ، يناط بعها تحديد احتياجات الدولة وإعداد النماذج المفصلة في شأن إقامتها وتوحيد أسس المقارنة بين المتقدمين للاستثمار وتقييم العطاءات فنياً ومالياً ، وكذلك متابعة المشروعات ومراقبة تنفيذها بما يحقق في النهاية الشفافية والعدالة للمستثمرين ويحد من السلطة التقديرية للجهات المختصة مع ضمان تحقيق أعلى عائد ممكن للدولة من وراء التعامل على أراضيها سواء بالبيع أو الإيجار وأيضاً من العوائد التي تؤول إليها من مشروعات التنمية المقامة على هذه الأراضي وفقاً لنظم التعاقد المشار إليها .

من أجل كل ما سبق أعد هذا القانون ، وتضمن في المادة الأولى منه تعديلا لنص المادتين (15 ، 16) من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 بما ينهي السلطة التقديرية المطلقة لمجلس الوزراء في التصرف في أملاك الدولة العقارية بغير طريق المزاد العلني وبما يسمح في المادة المعدلة لمجلس الوزراء بقرار منه بتخصيص أملاك الدولة العقارية للهيئات الدبلوماسية العربية والأجنبية وبشرط المعاملة بالمثل وكذلك المنظمات الدولية والإقليمية بغير طريق المزاد العلني ويقتصر على بيع أو تأجير أملاك الدولة الخاصة ، المنقولة فقط بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقررها بناء على اقتراح الوزير المختص .

كما سمح بالمادة (16) لمجلس الوزراء ، بقرار مسبب منه ، بالتصرف دون مقابل في أملاك الدولة الخاصة المنقولة فقط ، وبما لا يجوز قيمته 50 ألف دينار كويتي مع السماح للوزير المختص بإهداء الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات إلى الهيئات والمعاهد العلمية والحكومات والأفراد .

وأضافت المادة الثانية فقرتين جديدتين إلى المادة (17) من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 بمد نطاق سريان الفقرة الأخيرة من المادة (17) من القانون على المشروعات المقامة بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية أو نظام البناء والتشغيل والتملك وتحويل الملكية وأي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية . كما حظرت مبادلة أملاك الدولة بأملاك أخرى ، علماً بأن هذا الحظر لا يتعارض مع ما تقرره التنظيمات والقوانين الأخرى التي تنظم صور استغلال الأراضي وتحدد ضوابط تقسيمها أو تنظيمها .

وتصدت المادة الثالثة في فقرتها الأولى لتقرير حكم مقتضاه أيلوله ملكية جميع المشروعات التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون على أملاك الدولة العقارية إلى الدولة ، دون تعويض أو مقابل ما لم ينص في العقد على خلاف ذلك ، ويطبق هذا الحكم على المشروعات الخاضعة لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو البناء والتشغيل والتملك ونقل الملكية أو أي نظام آخر مشابه ،

وذلك اعتباراً من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو بانتهاء مدة الترخيص أو أي تجديد تم عليهما ، ويمتد الحكم إلى حالة فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

وحظرت الفقرة الثانية من هذه المادة ، بعد العمل بهذا القانون ، إجراء تعديلات على عقود هذه المشروعات أو تراخيصها أو تجديدها أو تمديدها بأي حال من الأحوال بعد أن أصبحت محكومة بالفقرة الأولى المشروعات أو تراخيصها أو تجديدها أو تمديدها بأي حال من الأحوال بعد أن أصبحت محكومة بالفقرة الأولى منها .

وعلى أن يكون إعادة طرح هذه المشروعات مجدداً وفقاً للإجراءات التي وضعها هذا القانون ، على أن هذا الحظر لا يمتد إلى ما يمس الأعمال التجميلية والترميمية .

ووضعت المادة الرابعة قاعدة عامة تتضمن الضوابط التي تتبع عند التعاقد مستقبلا مع أي مستثمر لإقامة مشروعات أو تقديم مبادرات بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية أو وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتملك ونقل الملكية إلى الدولة أو أي نظام آخر مشابه يقع على أملاك الدولة العقارية ، حيث لا يجوز إبرام هذه العقود إلا بعد عرض المشروع على اللجنة العليا التي ينظمها هذا القانون وإجازتها للمشروع من جميع النواحي الفنية والمالية والبيئية وغير ذلك من الأمور التي تقررها اللجنة ، وصدور قرار منها بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار .

ويسري الحظر على الجهات العامة وعلى الشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها مثل شركات النقل العام أو المرافق العمومية أو المشروعات السياحية أوأي شركة أخرى تمارس مثل هذه المهام نيابة عن الجهة العامة .

ونصت المادة على إجراءات الإعلان عن طرح المشروعات أو شروطه ومدده وأجازت الطرح بطريق المزايدة أو المنافسة حسبما تقرره اللجنة بما يتفق ونوع المشروع .

ونظمت المادة الخامسة آلية إقامة هذه المشروعات إذ زادت التكلفة الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصاديه على 60